

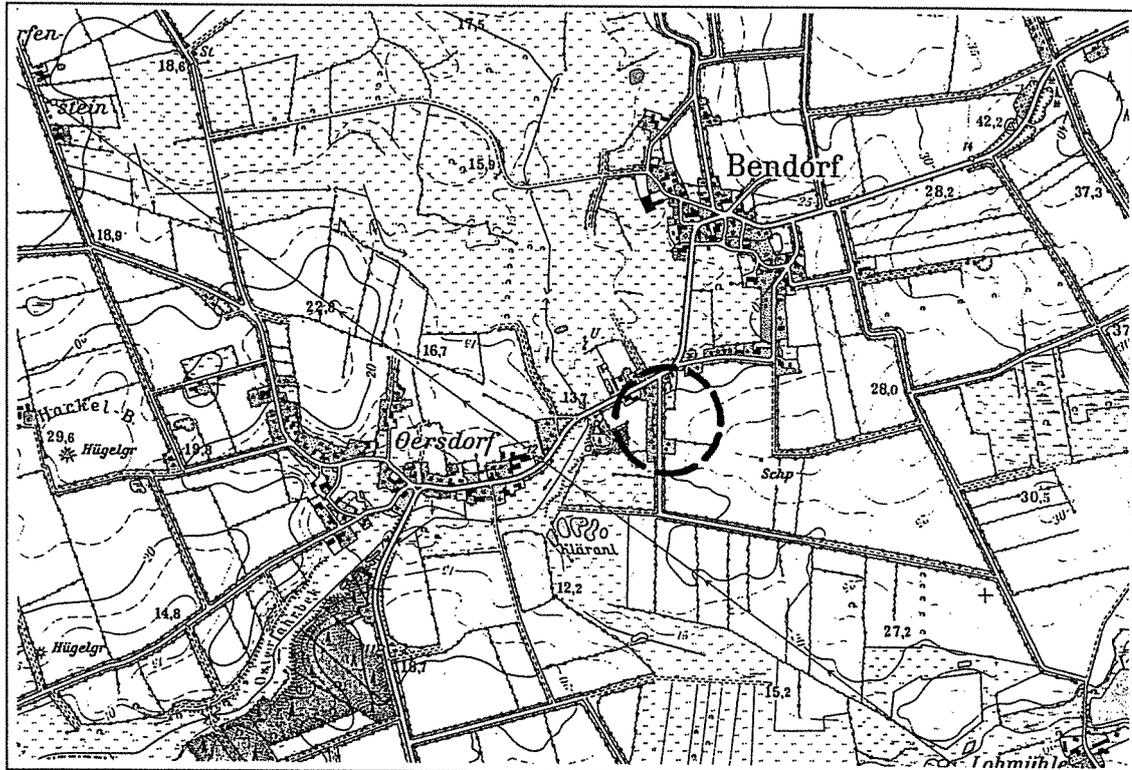
GEMEINDE BENDORF

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 „GARTENSTRASSE“



FÜR DAS GEBIET:

BEIDERSEITS DER „GARTENSTRASSE“, SÜDLICH DER STRASSE „MÜHLENBERG“
(L 131) SOWIE WESTLICH UND NÖRDLICH DER FREIEN FELDMARK



BEGRÜNDUNG

Beratungs- und Verfahrensstand :
Gemeindevertretung vom 11.03.2002 /
Satzungsbeschluss / Genehmigung

Planverfasser:
BIS · SCHARLIBBE
24613 Aukrug

Datum : 22.03.2001,
ergänzt : 06.06.2001,
zuletzt ergänzt : 11.03.2002

Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben
 - 3.1 Entwicklungsgebot
 - 3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 3.3 Landschaftsplan
 - 3.4 Umweltverträglichkeitsprüfung
4. Planungserfordernis und städtebauliche Zielsetzungen
5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
6. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung
7. Verkehr
8. Ver- und Entsorgung
9. Brandschutz
10. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
11. Nachrichtliche Übernahme
 - 11.1 Knicks

Verfahrensübersicht

- | | |
|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB |
| <input type="checkbox"/> | Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG |
| <input type="checkbox"/> | TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB |
| <input type="checkbox"/> | Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB |
| <input type="checkbox"/> | Satzungsbeschluss |
| <input type="checkbox"/> | Genehmigungsverfahren § 10 BauGB |

0. Vorbemerkungen

Die Gemeindevertretung Bendorf beabsichtigt mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gartenstraße“ für den Plangeltungsbereich des rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplanes aufgrund zwischenzeitlich veränderter gemeindlicher Planungsziele die planungsrechtlichen Voraussetzungen, insbesondere das Maß und die Höhe baulicher Anlagen betreffend zu schaffen.

Die städtebauliche Konzeption des Ursprungs-Bebauungsplanes bleibt ebenso wie die „Landschaftsplanerische Begleitung“ von den planungsrechtlichen Änderungen und inhaltlichen Ergänzungen unberührt.

Zusätzliche Bauflächen sollen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht direkt geschaffen werden, sondern vielmehr der Gestaltungsspielraum für die zukünftigen Bauherren erweitert und die planungsrechtlichen Festsetzungen den neuesten gesetzlichen Anforderungen und Erkenntnissen angepasst werden. Dieses gilt auch für das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die höchstzulässige Grundfläche (GR max.), das im Ursprungs-Bebauungsplan nach heutiger Einschätzung der Gemeindevertretung als zu gering festgesetzt worden ist.

Die von der Gemeindevertretung nunmehr als Satzung beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 beinhaltet somit die Ergebnisse aus der begleitenden Fachplanung auf Grundlage des gemeindlich beschlossenen Gestaltungskonzeptes vom 30.07.1997 und die Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung. Die Begründung wurde entsprechend dem gemeindlichen Abwägungsergebnis ergänzt..

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Bebauungspläne können auch ohne vorhergehenden Flächennutzungsplan aufgestellt werden, wenn der Bebauungsplan allein ausreicht, die städtebaulich geordnete Entwicklung in der Gemeinde bzw. auch in Teilen der Gemeinde sicherzustellen (⇒ „eigenständiger“ Bebauungsplan). Gleiches gilt auch für die Änderung eines „eigenständigen“ Bebauungsplanes, der weiterhin dem Genehmigungsverfahren beim Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde bedarf.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG) kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird wie der Ursprungsplan begrenzt im Norden durch die Straße „Mühlenberg“ (L 131), im Osten und Süden durch landwirtschaftliche Flächen und im Westen durch die Randbebauung „Mühlenberg“ sowie durch landwirtschaftliche Flächen.

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt die vorhandene Bebauung beiderseits der „Gartenstraße“ und landwirtschaftliche Flächen östlich der „Gartenstraße“ zwischen der vorhandenen Bebauung. Der räumliche Plangeltungsbereich umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 2,23 ha, davon

19.925 m² Allgemeine Wohngebiete (WA)

2.360 m² Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

3.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Die Gemeindevertretung hat auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Gartenstraße“ im September 1999 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine modifizierte und konkretisierte Änderung einzelner planungsrechtlicher Festsetzungen und örtlicher Bauvorschriften entsprechend den veränderten gemeindlichen Planungszielen zu schaffen.

Auf die Anwendung des „Entwicklungsgebots“ nach § 8 Abs.2 Satz1 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, kann wie auch beim Ursprungs - Bebauungsplanes verzichtet werden, da mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 keine wesentlichen Änderungen der städtebaulichen Konzeption und keine weitere Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich über den Geltungsbereich des Ursprungsplanes hinweg verbunden sind.

Die Aussagen zur städtebaulichen Entwicklung in der Gemeinde aus der Begründung zum Ursprungs-Bebauungsplan behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes, Neufassung 1998, kann die Gemeinde Bendorf für die Änderung der Wohngebietsausweisung weiterhin von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die auch durch die zwischenzeitlich in Kraft getretene Gesamtfortschreibung des Regionalplanes 2000, Planungsraum III, grundsätzlich nicht verändert worden sind.

Die Gemeindevertretung geht auch mit den planungsrechtlichen Änderungen im Rahmen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 weiterhin davon aus, dass mit der Bereitstellung von ca. 10 Einfamilienhäusern, die vornehmlich dem örtlichen Bedarf dienen sollen, raumordnerische und landesplanerische Ziele der Landesplanungsbehörde nicht berührt werden.

Hierbei stützt sich die Gemeindevertretung auf den Erlass der Landesplanungsbehörde vom 27.11.1997 zum Ursprungsbebauungsplan, in dem der Gemeinde Bendorf damals ein Entwicklungsspielraum von ca. 33 Wohneinheiten landesplanerisch eingeräumt worden ist. Weder der Ursprungs-Bebauungsplan noch die 1. Änderung werden diesen Entwicklungsrahmen ausgeschöpft können.

Mit Erlass der Landesplanungsbehörde vom 31.08.2001 wird bestätigt, dass aus landes- und regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die gemeindlichen Planungsabsichten bestehen. Insbesondere stehen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

3.3 Landschaftsplan (§ 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 LNatSchG)

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 besteht nicht die Verpflichtung nach § 6 Abs. 1 LNatSchG umgehend bzw. gleichzeitig zu dem vorgenannten Bauleitplan einen Landschaftsplan aufzustellen, da mit dem Änderungsverfahren keine erstmaligen und schwereren als bisher geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden.

Die landschaftsplanerischen Zielsetzungen aus dem zwischenzeitlich festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde Bendorf wurden bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 1 durch die „Landschaftsplanerische Begleitung“ konkretisiert und in das Bebauungs- und Gestaltungskonzept vom 30.06.1997 eingearbeitet.

Die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes auf örtlicher Planungsebene wurden darüber hinaus im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Ursprungs-Bebauungsplanes und durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches berücksichtigt. Das grünordnerische Maßnahmenkonzept bleibt von den planungsrechtlichen Änderungen unberührt.

Wesentliche Änderungen der Aussagen und Inhalte der „Landschaftsplanerischen Begleitung“ vom 17.09.1997 sind mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht verbunden sind. Dies wurde im Vorwege mit der unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich geklärt.

Zusätzliche Maßnahmen (Pflanzung von Obstbäumen) im räumlichen Bezug zur externen Ausgleichsfläche werden durch die Gemeinde bei nächster Gelegenheit (Pflanzzeit) durchgeführt.

3.4 Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 17 UVPG)

Der Rat der Europäischen Gemeinschaft hat in seiner Richtlinie vom 27. Juni 1985 (Richtlinie 85/337/EWG) und in der Richtlinie 97/11EG vom 03. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten die Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit bestimmter Projekte festgelegt. Diese Richtlinien haben seit 14.03.1999 in wesentlichen Bestimmungen der Änderungsrichtlinie 85/337/EWG unmittelbare Wirkung. Die verspätete Übernahme in Bundesrecht erfolgte durch das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ im Juni 2001. Das UVPG wird durch dieses Artikelgesetz u.a. durch die §§ 3a bis 3f geändert, das BauGB wird u.a. durch Aufnahme des § 2a „Umweltbericht“ geändert.

Die Stellung der UVP im Bauleitplanverfahren ist im § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geregelt. Danach wird die Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt. Die Gemeinde prüft im Planaufstellungsverfahren die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter und berücksichtigt das Ergebnis im Rahmen der gemeindlichen Abwägung.

Nach UVPG (neu) Anlage 1, Nr. 18.7.2 bedarf ein Städtebauprojekt mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach den Kriterien aus Anlage 2 UVPG (siehe § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG neu).

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird es zu keiner wesentlichen Änderung in der bisher planungsrechtlich ermöglichten Versiegelung kommen, so dass der o.g. Schwellenwert für die Allgemeine Vorprüfung von 20.000 m² sehr deutlich unterschritten wird und die Umwelterheblichkeit im Einzelfall dieses Vorhabens nicht besteht.

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, der nur bei Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gefordert ist, ist aus den o.g. Gründen nicht erforderlich. Hierüber wurde die Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung durch einen entsprechenden Hinweis in der Bekanntmachung in Kenntnis gesetzt.

4. Planungserfordernis und städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Gartenstraße“ beschlossen, um den veränderten gemeindlichen Planungszielen, insbesondere das Maß und die Höhe baulicher Anlagen betreffend planungsrechtlich Rechnung tragen zu können.

Im Rahmen der (Teil-)Realisierung des Ursprungs-Bebauungsplanes hat es sich gezeigt, dass u.a. die Festsetzungen zur höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) und auch die Höhe baulicher Anlagen (Sockel-, Wand- und Firsthöhen) sowie die Festsetzung der überbaubaren Flächen beiderseits der „Gartenstraße“ nicht mehr mit den heutigen Anforderungen an die Baulandbereitstellung in Einklang gebracht werden können.

Die Gemeindevertretung hat daher beschlossen, die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften im Sinne einer größeren Gestaltungsvielfalt und angemessenen „Baufreiheit“ zu konkretisieren, wobei die städtebauliche Konzeption des Ursprungs-Bebauungsplanes unberührt bleibt.

Übergeordnetes Ziel bleibt es somit weiterhin, eine sich in die Orts- und Landschaftsstruktur möglichst behutsam einfügende Bebauung an diesem zur freien Landschaft hin einsehbaren Standort vorzubereiten und innerhalb des Plangebiets einen Interessensausgleich zwischen den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen zu ermöglichen.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden in ihrer Gesamtheit weiterhin nach der besonderen Art ihrer Nutzung als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Zur Wahrung des vorherrschenden Siedlungscharakters und zur Sicherung der ländlich geprägten Infrastruktur in der Gemeinde sowie insbesondere zum Erhalt der Ortsstruktur werden für das allgemeine Wohngebiet Anlagen für Verwaltungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen textlich ausgeschlossen. Hierdurch wird die ortsplanerisch angestrebte Kleinteiligkeit der Nutzungsart und die Maßstäblichkeit zu der umgebenden Bebauung entsprechend dem beschlossenen Gestaltungskonzept gewährleistet.

Mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sind nicht störende Gewerbebetriebe in den allgemeinen Wohngebieten zulässig. Die Zulässigkeit möglicher Gewerbebetriebe hat sich nach den Schutzansprüchen, die sich aus der Gebietstypologie eines allgemeinen Wohngebietes ergibt, zu richten. Der Nachweis einer Verträglichkeit ist im Rahmen möglicher Baugenehmigungsverfahren durch den Verursacher gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und einer Mindestbreite der Baugrundstücke der Baugrundstücke als „Bauteppich-Festsetzung“ sowie durch die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der absoluten Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Mit der 1. Änderung wurde die höchstzulässige Grundfläche mit Ausnahme des Teilgebietes WA 3 von 130 m² auf 160 m² erhöht. Dies entspricht nach Einschätzung und Erfahrungswerten der Gemeindevertretung den heutigen Anforderungen an Wohnbaugrundstücke. Zugleich wurden die überbaubaren Flächen beiderseits der „Gartenstraße“ auf eine Bebauungstiefe von 20 m erweitert, ohne jedoch die Regelungen bezüglich des Knickabstandes zu berühren.

Die Erweiterung der überbaubaren Flächen dient der Gestaltungsfreiheit für die zukünftigen Grundstückseigentümer.

Die höchstzulässige Grundfläche als absolutes Maß der baulichen Nutzung (zuzüglich 50% Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO) wird weiterhin in Abhängigkeit zu den in Aussicht genommenen Grundstücksgröße und zur Lage des Grundstücks innerhalb des Baugebiets festgesetzt. Da die dargestellte Grundstücksteilung nicht rechtsverbindlich ist und bei einer anderen Grundstücksteilung es zu einer massiveren Bebauung führen könnte, wird weiterhin für die überwiegenden Teilgebiete ein Mindestmaß für die Grundstücksbreite planzeichnerisch festgesetzt.

Als Ausnahme wird im Teil B (Text) für alle Teilgebiete festgesetzt, dass die höchstzulässige Grundfläche baulicher Anlagen (GR max. bzw. GRZ lt. Festsetzung im Teil A der Planzeichnung) ausnahmsweise und ausschließlich nur für Terrassen mit deren Einfriedungen pro Wohnbaugrundstück maximal bis zu 20 m² überschritten werden kann. Von einer generellen Erhöhung der maximalen Grundfläche (GR max. bzw. der GRZ) wurde abgesehen, um eindeutige und klare Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung insgesamt treffen und „Fehlinterpretationen“ vermeiden zu können.

Dem Ortsbild und der gegenüberliegenden Bebauung entsprechend sind nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Im Hinblick auf die bekannte Problematik der „Festsetzung von Einzel- und Doppelhäuser“ hat die Gemeindevertretung nunmehr mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Festsetzungen dahingehend aufgenommen, dass einerseits für alle Teilgebiete mit Ausnahme des Teilgebietes WA 3 eine Mindestgrundstücksbreite eingehalten werden muss und andererseits eine Beschränkung der Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude im Sinne eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung vorgenommen worden ist, so dass mit den gewählten Festsetzungen die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes nach heutiger Einschätzung hinreichend und zugleich ausreichend planungsrechtlich gesichert ist.

Zum Schutz und zur Entwicklung der baugebietsbegrenzenden Knicks, die sich auf den privaten Grundstücken befinden, bleiben die Festsetzungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan mit der 1. Änderung unberührt.

Für die allgemeinen Wohngebiete werden örtliche Bauvorschriften in bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen (Dachform, Dachneigung, Sockel-, Wand- und Firsthöhen, Dachgeschosse und Gebäudefassade) und auf die Gestaltung privater Freiflächen (z.B. Wege, Stellplätze, Zufahrten) gemäß § 92 Landesbauordnung textlich und planzeichnerisch nur insoweit festgesetzt, wie sie zur Sicherung und städtebaulich geordneten Fortentwicklung des vorhandenen Ortsbildes sowie zur Minimierung der Oberflächenversiegelung nach heutiger Einschätzung der Gemeindevertretung erforderlich sind.

6. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung (§§ 1a Abs. 2 Nr. 2 + Abs. 3 und 9 Abs. 1a BauGB)

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist keine weitere Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich verbunden. Die Aussagen und Inhalte der „Landschaftsplanerischen Begleitung“ vom 17. 09.1997 bleiben auch mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 erhalten.

Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 verfolgten städtebaulichen und planungsrechtlichen Änderungen führen nicht zu solch erheblichen oder wesentlichen Änderungen gegenüber dem Ursprungs-Bebauungsplanes, dass die damalige „Landschaftsplanerische Begleitung“ überarbeitet werden müsste. Dies haben Vorabstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde im Vorwege des Beteiligungsverfahrens ergeben.

Als Kompensation für die geringe Erhöhung der versiegelten Flächen sind durch die Gemeinde im Rahmen der nächsten Pflanzaktion in der Gemeinde Obstbäume im räumlichen Zusammenhang zu der externen Ausgleichsfläche, wie im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzt, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

7. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Aussagen zur Erschließung des Plangebiets und der Baugrundstücke aus dem Ursprungs-Bebauungsplan werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 in den Grundzügen nicht berührt bzw. geändert.

Die Gemeindevertretung beabsichtigt, die „Gartenstraße“ in Zustimmung mit der Verkehrsaufsichtsbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde als „Tempo 30 - Zone“ auszuweisen und hat dementsprechend in die Planzeichnung ein entsprechendes Symbol zur Darstellung ihrer Planungsabsichten aufgenommen. Ein rechtlicher Anspruch kann jedoch hieraus nicht abgeleitet werden.

Gemäß § 29 (1) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.04.1996 (GVBl. S. 276) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Landesstraße Nr. 131, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Direkte Zufahrten und Zugänge im Geltungsbereich des 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 dürfen an der freien Strecke der L 131 nicht angelegt werden. Die räumliche Abgrenzung dieser beiden anbaufreien Strecken werden als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in der Planzeichnung dargestellt.

Der rechtskräftige Ursprungsplan-Bebauungsplan sowie die 1. Änderung liegen an der freien Strecke der L 131, zu der entsprechend den gesetzlichen Vorschriften eine Anbauverbotszone von 20 m besteht. Innerhalb des Plangebietes sowie nordöstlich und südwestlich daran angrenzend befinden sich bereits heute wohnbauliche Anlagen, die den gesetzlich geforderten Abstand nicht einhalten und bis ca. 10 m, bezogen auf den Fahrbahnrand, unterschreiten.

Die Gemeindevertretung geht aufgrund der vorher beschriebenen baulichen Ausgangssituation davon aus, dass auch die überbaubaren Flächen der Teilgebiete WA 3 und WA 4a diese Unterschreitung aufweisen könnten. Die überbaubaren Flächen sind gegenüber den bisherigen Festsetzungen geringfügigst auf eine gedachte Bauflucht zwischen den Gebäuden „Mühlenberg“ (L 131), Haus-Nr. 6 + 8, „Gartenstraße“ Haus-Nr. 2, und „Ole Dorpstraat“ Haus-Nr. 20 und 29, anzupasst. Die Gemeindevertretung geht davon aus, dass die Unterschreitung durch die vorhandenen baulichen Anlagen auch für die innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen überbaubaren Flächen als geringfügige Erweiterungen aus dem baulichen Bestand heraus zulässig sein können, da eine Inanspruchnahme der 20 m anbaufreien Strecke für straßenbauliche Maßnahmen bereits aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes nicht mehr möglich ist.

Im Einmündungsbereich der „Gartenstraße“ in die L 131 werden entsprechend dem bestehenden Ausbauzustand der „Gartenstraße“ Sichtfelder entsprechend den technischen Anforderungen der RAS-K-1 erforderlich, die jedoch nicht zu Einschränkungen der baulichen Nutzung auf den privaten Grundstücken führen werden. Innerhalb der Sichtfelder sind bauliche Anlagen, Anpflanzungen usw. auf eine Höhe von 70 cm begrenzt.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatz-Erlass vom Oktober 1995 auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Aus ortsplanerischen und landschaftspflegerischen Gründen ist darauf zu achten, dass diese möglichst nicht auf den rückwärtigen Grundstücksflächen errichtet werden. Die Einhaltung der höchstzulässigen Grundfläche für Stellplätze, Carports und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen von 50 % der höchstzulässigen Grundfläche (GR max. bzw. GRZ), die eine Unterbringung der privaten Stell-

plätze in der Gebäude- bzw. Vorgartenzone aufgrund der Flächenbegrenzung eigentlich aus sich heraus erfordert, obliegt dem Nachweis im jeweiligen Bauantrag / Bauanzeige.

Eine „Beliebigkeit“ der Anordnung von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken ist mittels der LBO durch den Gesetzgeber bewußt in die Eigenverantwortlichkeit des mündigen Staatsbürgers gelegt worden. Die Gemeindevertretung sieht in diesem Planungsfall und für dieses klar strukturierte und in weiten Teilen bebaute Plangebiet kein besonderes Planungserfordernis, weitergehende Einschränkungen, als sie bereits durch den § 19 BauNVO in Verbindung mit den überbaubaren Grundstücksgrenzen vorgenommen werden, festzusetzen.

Der zeichnerische „Verzicht“ auf eine flächengenaue Darstellung öffentlicher Parkplätze im Straßenprofil der „Gartenstraße“ läßt nicht unmittelbar darauf schließen, dass keine Parkplätze angelegt werden, sondern dass dies in der gemeindlichen Selbstverpflichtung liegt und innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend dem tatsächlich möglichen Maße (in Abhängigkeit zu den Grundstückszufahrten) durch die Gemeinde durchgeführt werden wird. Planungsrechtliche Festsetzungen innerhalb öffentlicher Flächen hierzu sind nicht zwingend erforderlich und rechtlich bedenklich. Eine Verlagerung des zu erwartenden Besucherverkehrs in die L 131 ist aufgrund der Örtlichkeiten kaum anzunehmen.

8. Ver- und Entsorgung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB)

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind weitestgehend bereits vorhanden. Für die erforderlichen baulichen Maßnahmen im Zuge der jeweiligen Realisierung der Vorhaben wird der Anschluss an das Versorgungsnetz vollzogen. Für die Einordnung und Behandlung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind die Richtlinien der DIN 1998 maßgebend.

Die bestehenden Versorgungsleitungen der SCHLESWAG sind bei der geplanten Bebauung zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten. Die Regelüberdeckung der Gasleitungen beträgt 0,8 m und ist bei einer Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten.

Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Heide, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Rendsburg-Eckernförde und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Wohngebiet geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangebiets in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken zu sammeln.

9. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Bendorf und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Das Löschwasser wird mit der nach Erlass des Innenministerium erforderlichen Leistung aus dem nahegelegenen Bendorfer Bach (Vorfluter) entnommen.

10. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist vorhanden. Ggf. noch zusätzlich erforderlich werdende Maßnahmen werden im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften finanziert.

11. Nachrichtliche Übernahme

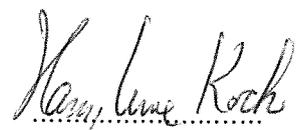
11.1 Knicks (§ 15b LNatSchG)

Die im Plangebiet vorhandenen Knicks sind nach § 15b LNatSchG geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten.

Die Knicks sind zu ihrem Schutze zusätzlich durch planzeichnerische Festsetzung festgesetzt.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die Knicks als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen.

Bendorf, den 25. April 2002


- Bürgermeister -